

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

N°2003456

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SC et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Jean-Fabrice Sauton
Juge des référés

Le juge des référés

Audience du 15 janvier 2021
Ordonnance du 21 janvier 2021

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 11 décembre 2020 et le 14 janvier 2021, la société, Mme et l'association, représentés par Me Rouhaud, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté du 12 mars 2020 par lequel le maire de la commune de Carqueiranne a délivré un permis de construire n° PC 08303420C0007 à la société Bettyzou Développement pour la création d'un hôtel de 55 chambres, d'un centre de remise en forme et d'un centre de sensibilisation à l'environnement, d'une surface de plancher de 6 986 m², sur les parcelles cadastrées 34 AS 81 et 34 AS 82 d'un terrain de 9 531 m² situé 930 avenue de Font-Brun à Carqueiranne, ensemble des décisions rejetant leur recours gracieux, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de ces décisions ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Carqueiranne une somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société, Mmeet l'association soutiennent que :

Leur requête est recevable, dès lors qu'elle a été introduite dans les délais légaux et que la société, Mme et l'association ont observé les formalités des articles R. 600-1, R. 600-4 et L. 600-1-1 du code de l'urbanisme et ont intérêt pour agir contre le permis de construire litigieux ;

La condition d'urgence est satisfaite, dès lors qu'elle est présumée en application de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme et que les travaux peuvent être mis en œuvre à tout moment ;

Les moyens invoqués sont de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées :

- méconnaissance de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme tenant, en l'absence de plan local d'urbanisme ou de conformité au schéma de cohérence territoriale, au défaut d'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et d'accord du préfet du Var pour réaliser une extension de l'urbanisation ;
- illégalité de l'avis de l'Etat daté du 12 mars 2020 tenant à l'incompétence de son signataire ;
- méconnaissance du c) et du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme en l'absence, tant d'études d'incidences, que d'étude d'impact ou de décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ;
- méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme en l'absence d'accord du gestionnaire du domaine public maritime, alors que le projet comporte des constructions sur ce domaine ;
- méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet n'est pas situé à l'intérieur d'un espace urbanisé et qu'il entraîne une densification significative de cet espace ;
- méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme car le projet n'est pas situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant ;
- méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que l'extension projetée de l'urbanisation ne présente pas un caractère limité ;
- méconnaissance de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme qui protège les espaces remarquables du littoral ;
- méconnaissance du schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée en ce que le projet méconnaît la coupure d'urbanisation prévue entre Port Maurice et Cabro ;
- méconnaissance de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dès lors que le projet n'est pas situé à l'intérieur des parties urbanisées de la commune ;
- méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme dès lors que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quel opérateur les travaux d'extension des réseaux, qui sont nécessaires, seront réalisés ;
- méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'il n'existe pas à proximité du terrain d'assiette du projet un point d'eau incendie doté d'un débit suffisant.

Par un mémoire enregistré le 4 janvier 2021, la société Bettyzou Développement, représentée par la scp BOLLET & ASSOCIES, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société, Mme et l'association au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable :
 - . en raison de l'absence de justification des formalités de notification du recours gracieux et du recours contentieux prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
 - . car l'association : n'a pas qualité pour agir contre la décision rejetant le recours gracieux, dès lors qu'elle n'était pas partie au recours gracieux formé par la société et par Mme; n'est pas recevable à agir dès lors qu'elle ne justifie pas satisfaire aux conditions posées par l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme ; est dépourvue d'intérêt pour agir ;
 - . Mme ne produit pas le document justifiant le caractère régulier de l'occupation de son bien, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
 - . la société et Mme sont dépourvus d'intérêt pour agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- la condition d'urgence n'est pas remplie ;

- il n'existe aucun doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées.

Par un mémoire enregistré le 5 janvier 2021, le préfet du Var conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :

- la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt pour agir de la société, Mme et l'association ;
- la condition d'urgence n'est pas remplie ;
- subsidiairement, il n'existe aucun doute sérieux sur la légalité des décisions critiquées.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 janvier 2021, la commune de Carqueiranne, représentée par son maire et par Me Parisi, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge solidairement de la société, Mme et l'association au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête en annulation comme la requête en référé sont partiellement irrecevables compte tenu de l'objet trop large de l'association ;
- la condition d'urgence n'est pas remplie ;
- il n'existe aucun doute sérieux sur la légalité de ses décisions.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée le 17 juillet 2020 sous le numéro 2001841 par laquelle la société, Mme et l'association demandent l'annulation des décisions attaquées.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative et les décrets n° 2020-1404 et n° 2020-1406 du 18 novembre 2020.

La présidente du tribunal a désigné M. Sauton pour statuer sur les demandes de référé.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience du 15 janvier 2021 à 14 h 00.

Au cours de l'audience publique tenue en présence de Mme, greffier d'audience, M. Sauton a lu son rapport et entendu :

- les observations de Me Colas pour la société et autres ;
- celles de Me Parisi pour la commune de Carqueiranne ;
- et celles de Me Vicquenault pour la société Bettyzou Développement.

Vu la pièce produite le 15 janvier 2021 à l'issue de l'audience pour la société et autres.

Après avoir reporté la clôture de l'instruction au lundi 18 janvier 2021 à minuit.

Considérant ce qui suit :

Sur la recevabilité de la requête :

1. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un (...) permis de construire (...), le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant (...) un permis de construire (...). L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif (...)* ».

2. La société et Mmeapportent la preuve de la notification régulière, tant de leur recours gracieux du 5 mai 2020 à la bénéficiaire du permis de construire en litige, que de leur recours contentieux du 17 juillet 2020 au maire de la commune de Carqueiranne et à la bénéficiaire du permis de construire, conformément aux dispositions sus-rappelées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, dans le délai de quinze jours prévu par ces dispositions. Par suite, la fin de non-recevoir tirée de la méconnaissance de ces dispositions doit être écartée.

3. Aux termes de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.* ».

4. Il ressort des pièces du dossier et, en particulier, des documents notariés produits, que la sociétéet Mme sont respectivement propriétaires de maisons d'habitation situées à Carqueiranne, sur les parcelles cadastrées et Par suite, la fin de non-recevoir opposée en défense et tirée du défaut de présentation à l'instance des justificatifs exigés par l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écartée.

5. L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation* ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu

égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

6. Il résulte de l'instruction que les maisons appartenant aux requérantes, la sociétéet Mme, édifiées, sur les parcelles cadastrées AS 85 et AS 84 situées en front de mer, sont distantes d'environ 10 à 30 mètres de la limite séparative Est du terrain d'assiette du projet, séparées dudit terrain d'assiette par une autre parcelle large d'environ 5 mètres. Il est constant que, sur un terrain de 9 531 m² constitué des parcelles n°AS 81 et 82 comportant une villa de 1 211 m² de surface de plancher et quelques annexes limitées, destinés à la prise en charge hospitalière d'une quarantaine d'enfants, le projet litigieux a pour objet la réalisation d'un hôtel de 55 chambres d'une surface de plancher de 6 986 m². Trois niveaux semi-enterrés seront créés afin d'abriter un spa, les locaux techniques et la logistique de l'hôtel, les cuisines du restaurant et un parc de stationnement de 101 places. Dotée d'une capacité d'accueil de 1 393 clients et personnels, le projet a notamment pour objet, entre la villa existante, dont des ouvertures seront créées à l'Est, et les parcelles des requérants, de créer, sur un espace largement arboré, une longue aile en front de mer sur 3 niveaux semi-enterrés, surmontée d'une toiture terrasse végétalisée, ainsi qu'un accès pompier et un terrain de pétanque, à quelques mètres de la limite séparative Est. Ce projet, alors même qu'il est en majeure partie en sous-sol et qu'il prévoit la végétalisation du toit et un reboisement, nécessairement progressif, est de nature à créer des flux de circulation de visiteurs, à affecter la tranquillité des lieux, à porter atteinte à l'environnement boisé actuel et à créer des vues sur les propriétés des requérants. Il en résulte que la construction et les aménagements projetés sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que la société et Mmedétiennent. Par suite, il y a lieu d'écarter la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir de ces requérants.

7. Il résulte de ce qui précède que la requête est recevable en tant qu'elle est présentée par la sociétéet Mme

8. A supposer en revanche que le document produit par l'association intitulé « *Proposition de statuts du* » puisse être regardé comme contenant les statuts de cette association, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont la production est exigée par les dispositions précitées de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, lesdits statuts se bornent à exposer que « *Cette association a pour but de regrouper les habitants du quartier pour la défense de leurs intérêts communs, de servir d'intermédiaire auprès des pouvoirs et services publics afin de leur soumettre les problèmes concernant ce quartier, et de défendre les droits de chacun* ». Cet objet social, qui n'évoque pas les préoccupations urbanistiques, est trop vague et imprécis pour donner à cette association intérêt pour agir contre le projet autorisé par les décisions attaquées. Il y a lieu, par suite, d'accueillir la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir de l'association Comité d'intérêt local du quartier Font Brun.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

9. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. (...)* » et aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les*

parties de la date et de l'heure de l'audience publique. (...) ». Enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire. ».*

Sur l'urgence :

10. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme : "*Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort. La condition d'urgence prévue à l'article L.521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite ».*

11. La condition d'urgence prévue par les dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite en application des dispositions de l'article L.600-3 du code de l'urbanisme. Les travaux autorisés par le permis de construire litigieux délivré à la société Bettyzou Développement sont susceptibles d'être engagés à tout moment. Les parties en défense ne démontrent pas l'absence d'urgence. Par suite, la condition d'urgence est remplie.

Sur les moyens :

12. Compte tenu en particulier de l'état du secteur d'accueil du projet et de l'ampleur dudit projet, les moyens tirés de la méconnaissance de : l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme en l'absence d'accord du gestionnaire du domaine public maritime alors que le projet comporte des constructions sur ce domaine, l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dès lors que le projet n'est pas situé à l'intérieur d'un espace urbanisé et qu'il entraîne une densification significative de cet espace, l'article L. 121-8 du même code car le projet n'est pas situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, l'article L. 121-13 du même code dès lors que l'extension projetée de l'urbanisation ne présente pas un caractère limité, l'article L. 121-23 du même code qui protège les espaces remarquables du littoral, et l'article L. 111-3 du même code dès lors que le projet n'est pas situé à l'intérieur des parties urbanisées de la commune sont, en l'état de l'instruction, de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité des décisions contestées.

13. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu de retenir, en l'état du dossier, les autres moyens soulevés.

14. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de suspendre l'arrêté du 12 mars 2020 par lequel le maire de Carqueiranne a délivré un permis de construire n° PC 08303420C0007 à la société Bettyzou Développement pour la création d'un hôtel de 55 chambres, d'un centre de remise en forme et d'un centre de sensibilisation à l'environnement sur les parcelles cadastrées 34 AS 81 et 34 AS 82, ensemble la décision du 8 juin 2020 rejetant le recours gracieux de la société et Mme

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Ces dispositions font obstacle aux conclusions de la commune de Carqueiranne et de la société Bettyzou Développement dirigées contre la société et Mmequi ne sont pas, dans la présente instance de référé, la partie perdante. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge ou au profit de l'association une somme en application desdites dispositions. Il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Carqueiranne la somme de 3 000 euros à verser à la sociétéet Mmeà ce titre.

O R D O N N E :

Article 1^{er} : L'exécution de l'arrêté du 12 mars 2020 par lequel le maire de la commune de Carqueiranne a délivré un permis de construire n°PC 08303420C0007 à la société Bettyzou Développement et de la décision du 8 juin 2020 rejetant le recours gracieux de la sociétéet de Mme est suspendue.

Article 2 : La commune de Carqueiranne versera à la société et à Mmela somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative par la commune de Carqueiranne et par la société Bettyzou Développement sont rejetées.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée aux conseils de la société....., Mme et l'association, de la commune de Carqueiranne, de la société Bettyzou Développement et au préfet du Var.

Fait à Toulon, le 21 janvier 2021.

Le juge des référés,

signé

JF. SAUTON

La greffière,

signé

L.

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

P/ la greffière en chef,

La greffière,